

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

г. Ульяновск

«__» _____ 2018 г.

Закрытое акционерное общество «**Строительная корпорация**» (Свидетельство выдано ИФНС России по Железнодорожному району г. Ульяновска 12 апреля 2004 года № 1047301152161), в лице генерального директора **Абрамовой Елены Васильевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и **ФИО**, _____ года рождения, паспорт 00 00 000000, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, место рождения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № RU 73304000-559 от 25.12.2014 г. Проектная декларация опубликована на сайте <http://www.stroykorp.ru>.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и стоянка автомобильного транспорта по ул. Розы Люксембург, д. 23, д. 25, д. 27, севернее жилого дома № 21 по ул. Розы Люксембург, юго-западнее жилого дома № 25 по ул. Розы Люксембург, юго-западнее жилого дома № 27 по ул. Розы Люксембург, ул. Бакинская, д. 46, д. 48, д. 50, д. 52 в Ленинском районе г. Ульяновска**, расположенный на земельном участке, имеющем кадастровый номер 73:24:040802:414 с ограничением прав, связанным с прохождением трассы газопровода низкого и среднего давления, которое не препятствует строительству многоквартирного жилого дома. Данный газопровод подлежит выносу (ликвидации) согласно выданным филиалом ООО «Газпром газораспределения Ульяновск» в г. Ульяновске техническим условиям № 29/В от 12.05.2015 г. До выноса (ликвидации) строительно-монтажные работы будут производиться с соблюдением технических регламентов, норм и правил.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену, включающую в себя затраты на возведение Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика, связанные с исполнением им данного Договора, а также принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.2. Объектом долевого строительства является **__-комнатная квартира № __**, расположенная в блоке __, в подъезде № __, на __ этаже, площадь объекта долевого строительства — **__ кв. м**, в том числе площадь квартиры — **__ кв. м**, площадь лоджии с учётом коэффициента равного 0,5 — **__ кв. м**.

Объект долевого строительства приобретает Участником долевого строительства в общую совместную собственность супругов.

2.3. Объект долевого строительства подлежит сдаче со следующими выполненными работами: установка входной деревянной двери, установка пластиковых окон, подоконников (без откосов), прокладка стояков водопровода и канализации, внутриквартирная электропроводка, монтаж системы отопления, установка приборов учета электроэнергии, воды, газа, цементная стяжка-основание полов под шумоизоляцию, установка межкомнатных перегородок, выполнение системы естественной вентиляции, вентиляционные решетки на кухне.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование: монтаж и пуск плиты газовой, первичный пуск котла, дверные и оконные откосы, чистовую отделку помещений (штукатурка, малярка, обои), штукатурку лоджий, шумоизоляцию полов, стяжку под чистый пол, установку санприборов и санфаянса, установку внутриквартирных дверей, установку электрических звонков, газовых плит, внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонную сеть, устройство

полов на лоджии и в санузлах, внутреннюю разводку водопровода и канализации, вентиляционные решетки в санузлах.

2.4. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.2 Договора, является проектной. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется после получения экспликации УОГУП «Бюро технической инвентаризации» на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. По техническим причинам фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной.

2.5. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность предоставляется Участнику долевого строительства после завершения строительства и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию при условии полного выполнения своих обязательств по Договору.

2.6. В соответствии с Разрешением на строительство № RU 73304000-559 от 25.12.2014 г., выданным администрацией города Ульяновска, окончание строительства и ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства осуществляется «15» июля 2019 года. Застройщик имеет право сдать в эксплуатацию Объект долевого строительства досрочно.

2.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета, установленные в квартире - согласно паспорту завода изготовителя. После подписания акта приема-передачи квартиры ремонт и обслуживание приборов учета Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно через гарантийные мастерские, указанные в паспорте прибора учета.

2.8. Гарантийный срок распространяется на недостатки и скрытые дефекты, возникшие в ходе строительства многоквартирного жилого дома. Застройщик освобождается от взятых на себя гарантийных обязательств, если будет установлено, что недостатки на Объекте долевого строительства возникли по вине Участника долевого строительства либо третьих лиц. Недостатки и дефекты, появившиеся в процессе эксплуатации дома ТСЖ, либо неправильной эксплуатации Объекта долевого строительства Участником долевого строительства устраняются либо самим Участником долевого строительства, либо ТСЖ, но за счёт Участника долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора (участия в долевом строительстве) составляет:
_____ (_____) **рублей.**

3.2. Стоимость одного квадратного метра площади квартиры на момент заключения Договора составляет: _____ (_____) **рублей.**

3.3. Стоимость одного квадратного метра площади лоджии (балкона) на момент заключения Договора составляет: _____ (_____) **рублей.**

3.4. Цена договора остаётся неизменной при условии единовременного платежа Участником долевого строительства всей стоимости Объекта долевого строительства.

3.4.1. Если Участник долевого строительства будет производить оплату стоимости Объекта долевого строительства в рассрочку, по установленному графику платежей, то возможно удорожание цены Объекта долевого строительства с учетом произошедшего удорожания материалов и услуг. Об увеличении стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со ст. 5 ч. 2 ФЗ № 214-ФЗ извещается письменно Застройщиком. В письме указывается стоимость Объекта долевого строительства с учётом удорожания и скорректированный график платежей на оставшуюся сумму непоплаченной площади Объекта долевого строительства. Доказательством согласованности Сторонами удорожания цены Договора являются подписи сторон под скорректированным графиком. Если же Участник долевого строительства по какой-либо причине не выразит своё согласие с новым графиком платежа в течение одного месяца со дня отправки ему уведомления, то данный график считается принятым Сторонами по умолчанию. Если Участник долевого строительства в течение 1 (одного) месяца со дня отправки ему уведомления об удорожании цены Объекта долевого строительства произведёт полную оплату Объекта долевого строительства, то его цена остаётся неизменной.

3.5. В случае изменения по окончании строительства площади Объекта долевого строительства, Стороны обязуются произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в сторону ее уменьшения или увеличения, если расхождение между площадями, указанными в настоящем Договоре и кадастровом паспорте составит более 1,5 кв. м и отказываются от каких-либо претензий к перерасчету стоимости Объекта долевого строительства, если такое расхождение составит менее 1,5 кв. м. В случае расхождения площади свыше 1,5 кв. м перерасчет производится с площади, превышающей 1,5 кв. м по последней цене оплаты Участника долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей по следующему графику:

4.1.1. Денежные средства в размере: _____ рублей уплачиваются в течение 3 (трёх) дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

4.1.2. Заключительная сумма в размере: _____ рублей уплачивается не позднее «___» _____ 201__ года.

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (в руб.)
1.	В течение 3 (трёх) дней после регистрации договора	
2.	С «__» _____ 201__ года по «__» _____ 201__ года	1 400 000 (по 40 000 ежемесячно)
3.	Не позднее «__» _____ 201__ года	
	Итого	

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.2. Предоставить по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. Зарегистрировать совместно с Участником долевого строительства настоящий Договор в установленном законом порядке в течение месяца со дня подписания.

5.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.

5.1.5. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Если Участник долевого строительства после получения предложения об изменении условий Договора не даст письменного ответа в установленный срок, указанный в предложении об изменении условий Договора, то Стороны, руководствуясь ст. 434, 435, 438 ГК РФ, считают Договор заключенным на новых условиях.

5.1.6. В соответствии со ст. 12.1 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», застройщиком осуществляется страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в _____.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Вовремя, в полном объеме и надлежащим образом, в соответствии с п.п. 3, 4 настоящего Договора произвести оплату цены Договора.

5.2.2. Зарегистрировать совместно с Застройщиком настоящий Договор в установленном законом порядке в течение месяца со дня подписания.

5.2.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента получения от Застройщика извещения о завершении строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае наличия замечаний к качеству Объекта долевого строительства, до момента подписания акта приема-передачи представить представителю Застройщика перечень замечаний в письменном виде и составить двусторонний акт, в котором указываются замечания по объекту долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, согласованный Сторонами. Если до подписания акта приёма-передачи Участник долевого строительства самостоятельно своими силами производил работы на Объекте долевого строительства не согласованные с Застройщиком, то недостатки и дефекты, возникшие в результате таких работ устраняются самим Участником долевого

строительства либо Застройщиком, но за счёт средств Участника долевого строительства по его письменному заявлению и при условии предварительной оплаты работ, связанных с устранением недостатков и дефектов. После подписания акта приема-передачи риск случайной гибели переданного имущества (квартиры) переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства.

5.2.4. Самостоятельно оформить право собственности на Объект долевого строительства.

5.2.5. Самостоятельно заключить договора с газоснабжающими организациями и произвести оплату услуг по подключению газоснабжения Объекта долевого строительства.

5.2.6. Оплачивать расходы (затраты) по содержанию (эксплуатации) Объекта долевого строительства и мест его пользования с момента подписания акта приёма-передачи. Данная обязанность возникает у Участника долевого строительства независимо от времени государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.7. При изменении реквизитов Участника долевого строительства (адрес, телефон и т. д.) известить Застройщика в течение 5 (пяти) дней в письменной форме о возникших изменениях и сообщить новые реквизиты. Застройщик освобождается от ответственности перед Участником долевого строительства за неисполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства в установленный срок в связи с неуведомлением Застройщика о новых реквизитах Участника долевого строительства.

6. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон и по их взаимной инициативе.

7.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- просрочки внесения Участником долевого строительства платежа более чем на два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

- систематического нарушения сроков внесения Участником долевого строительства платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок свыше двух месяцев;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных случаях предусмотренных действующим законодательством.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату за исключением 2 % от цены Договора, которые представляют собой компенсацию издержек, понесенных Застройщиком, кроме того, Участник долевого строительства обязан возратить Застройщику стоимость страхового взноса, уплаченного Застройщиком по договору страхования данной квартиры. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится только после продажи Объекта долевого строительства новому участнику долевого строительства и получения денежных средств от последнего.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в том числе: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы, низкая температура воздуха согласно СНиП, ветра согласно СНиП, атмосферные осадки в виде дождя или снега, препятствующие осуществлению строительно-монтажных работ, любые другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, блокады, эпидемии, международные санкции, незаконные действия (бездействия) органов государственной власти или органов

местного самоуправления. В этом случае срок выполнения договорных обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в письменной форме.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора с обязательным уведомлением Застройщика.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Расходы по государственной регистрации Договора и изменений к настоящему Договору, оформлению и получения права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области несут (уплачивают) Стороны.

11.2. По заявлению Участника долевого строительства, Застройщик обеспечивает приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в более ранний срок, чем это предусмотрено Договором.

11.3. В случае нарушения сроков уплаты Участником долевого строительства цены Договора и вследствие этого невозможности завершения сдачи дома в эксплуатацию в предусмотренный Договором срок, плановое окончание строительства может быть перенесено на срок до полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

11.4. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора является копия поэтажного плана многоквартирного жилого дома с выделением на нем Объекта долевого строительства.

11.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для регистрирующего органа.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ЗАО «Строительная корпорация»
432044, г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 8
тел.: (8422) 38-82-73, 38-82-58
Факс: (8422) 38-82-81
ИНН 7326021577 / КПП 732601001
ОГРН 1047301152161
р/с № 40702810169160108550
в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк
г. Ульяновск
к/с 30101810000000000602
БИК 047308602 / ОКПО 25463066
ОКВЭД 41.20 / ОКОГУ 49013

Участник долевого строительства

ФИО
Адрес

_____ Е.В. Абрамова

